

## **MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**



### **Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Vu pour être annexé à la délibération du 17 septembre 2024 approuvant la modification n°2 du P.L.U.

Le Maire  
Jean-Marie TETART

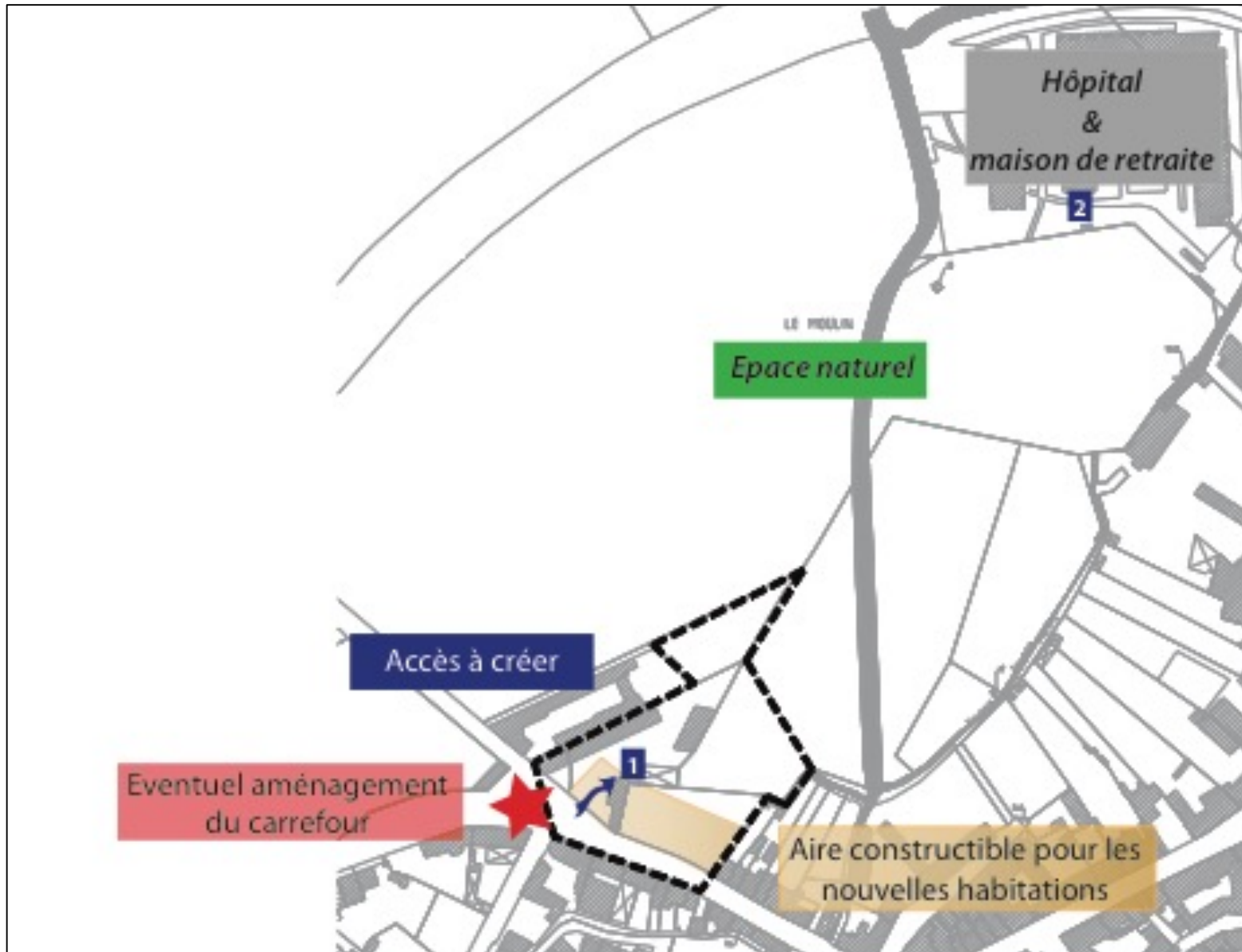
**OAP 1 : Rue de Paris (zone UAb1)**  
**Superficie : 0,7ha**

Les terrains concernés par l'OAP (zone UAb1) doivent faire l'objet d'une opération d'ensemble destinée à assurer une cohérence globale de l'aménagement de ce secteur.

L'aménagement devra intégrer un accès et une desserte pour véhicules et engins agricoles dont le tracé traversera le secteur de manière à désenclaver l'espace naturel et agricole (zone N) situé au Nord, ainsi que la création d'une liaison piétonnière qui permettra à terme de relier le site (*point 1 du schéma*) à l'hôpital et la maison de retraite (*point 2 du schéma*) situées également au Nord du site.

Les nouvelles constructions à usage d'habitat devront s'implanter dans une aire constructible de 18 mètres d'épaisseur comptée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques ; en effet, l'accès au site pourrait nécessiter l'aménagement du carrefour existant à l'angle des rues de Paris/route de Champagne.

A l'arrière de la zone constructible, seuls sont autorisés l'aménagement et la réhabilitation des bâtiments existants ainsi que l'implantation de garages.



## OAP 2 : ZONE DE LA PREVÔTE À VOCATION D'HABITAT (AUUA<sub>c</sub> 5)

Superficie : 5,1ha

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation s'appliquant à ce site est directement sous-entendu par les différentes études menées par la collectivité visant, dans un premier temps, à planifier les perspectives d'évolution à long terme et, dans un second temps, à définir un programme opérationnel à court terme.

Cette dernière sert ainsi de référence à la présente O.A.P. .

### ***Principe de desserte par la voirie :***

La desserte du secteur s'effectuera en direction de la RD912 (au Sud). Cette voie permettra la diffusion Est-Ouest des circulations en direction des deux échangeurs existants.

Cette portion de voie recevant un aménagement destiné à lui configurer un aspect d'avenue urbaine afin de supprimer son état de ligne écran et de raccorder le nouveau quartier au centre ville.

Ce nouveau statut permettra de créer des traversées piétons en direction du Sud jusqu'à la rue de Paris.

Une voirie viendra se greffer aux extrémités Nord et Sud de la RD912 pour desservir le secteur selon un tracé semi-périphérique.

Un accès possible vers la partie mitoyenne de la zone UL au Sud devra être ménagé.

### ***Espace vert et liaison douce :***

La partie centrale du site comportera un espace vert structurant, paysagé et accessible aux habitants ; cet aménagement pourra intégrer les bassins de régulation des eaux pluviales. Sa surface représentera environ 25% de la surface totale de l'opération.

Des liaisons piétons et/ou cyclistes seront créées à travers l'espace vert central et en direction du centre ville comme exposé plus haut, mais également vers le débouché du chemin de la Prévôté au Nord-Est.

L'aménagement de la RD912 impliquera sa transformation en avenue urbaine marquée par des alignements d'arbres à haut jet.

Le chemin de la Prévôté, au Nord du site ne sera pas accessible pour les véhicules, il sera marqué par la création d'une haie vive.

***Programme à l'échelle du périmètre :***

Le programme d'habitat devra présenter, à terme, une densité minimale de 35 logements à l'hectare net ainsi qu'une mixité des logements (individuel, jumelé, en bande, petit collectif,...). Un maximum d'un tiers des logements individuels sera implanté sur les deux limites séparatives latérales.

Sa répartition sera la suivante :

- environ 90 maisons en accession,
- environ 19 logements locatifs sociaux,
- environ 76 appartements en accession,
- une salle communale.

Soit un total d'environ 185 logements programmés.

En tout état de cause, il ne pourra pas être construit plus de 199 logements.

***L'organisation urbaine :***

A l'appui du parc urbain, une place centrale viendra apporter une structuration urbaine au quartier.

Celui-ci sera également caractérisé par une entrée bâtie plus marquée au Sud-Ouest afin d'indiquer l'entrée dans la ville de Houdan.

La transformation de cette portion de la RD912 en avenue sera renforcée par la présence de l'habitat collectif dans la partie Sud du projet.








L'organisation des liaisons piétons-cycles avec le centre-ville doit permettre une accessibilité aux commerces de proximité.

***NB : le schéma est donné à titre illustratif de la morphologie du projet ; il ne préjuge pas de la volumétrie précise des bâtiments.***

## Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 : Secteur de la Prévôté



### LEGENDE

- |   |                             |   |   |   |                                      |
|---|-----------------------------|---|---|---|--------------------------------------|
|  | Périmètre de l'O.A.P.       |  | Principe de continuité verte et parc urbain |  | Continuité piétonne et cyclable      |
|  | Principe de maillage viaire |  | Alignement d'arbres                         |  | Secteurs de protection archéologique |
|   |                             |  | Haie à préserver ou à planter               |   |                                      |

### **OAP 3 : ZONES SUD À VOCATION D'HABITAT : AUUAd1 (1,8ha) et AUUAc4 (2,3ha)**

*NB : L'orientation d'Aménagement et de Programmation s'appliquant à ce site est directement sous-entendu par une étude préalable menée il y a plusieurs années, à l'échelle de la commune et qui visait à « planifier » les perspectives d'évolution à long terme. Cette étude a servi de guide de références tout au long des différentes évolutions du document d'urbanisme qui s'inscrit dans la continuité de ce « document mère » (voir schéma d'ensemble joint au PADD).*

#### **Principe de desserte par la Voirie :**

Une voirie centrale reliera les deux sites et présentera, à terme, un bouclage entre la RD20 (à l'Ouest) et la rue de Champagne (à l'Est).

L'aménagement intégrera dans la partie Sud de la zone AUUAd1, une liaison viaire vers le Sud-Ouest afin d'assurer la desserte de l'espace agricole.

#### **Espace vert et liaison douce :**

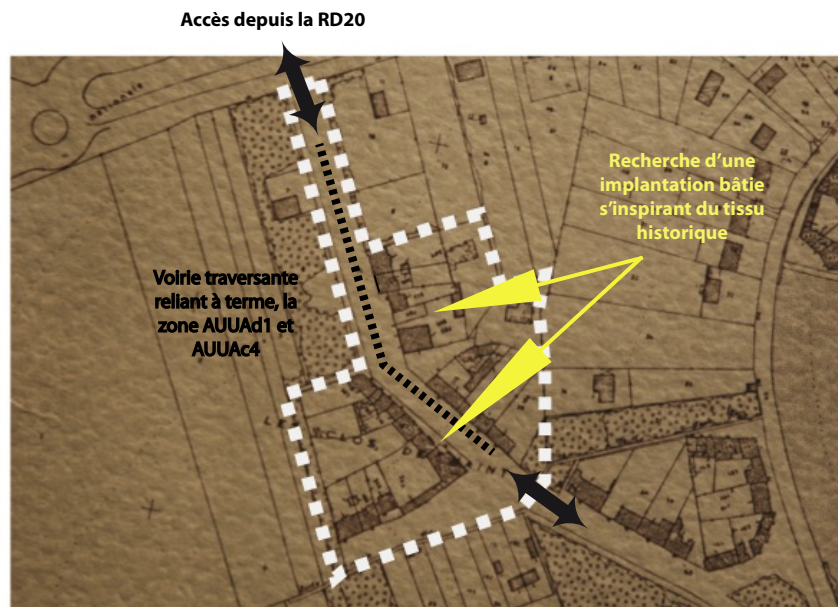
Le programme d'aménagement comportera des îlots aménagés en espaces verts.

#### **Programme à l'échelle de la zone :**

Le programme d'habitat de la zone AUUAc4 devra présenter, à terme, une densité minimale de 35 logements à l'hectare net ainsi qu'une mixité des logements (individuel, jumelé, en bande,...).

L'implantation des constructions devra être conçue dans un esprit de compatibilité avec les schémas joints page suivante, à titre illustratif.

La zone AUUAc4 devra comporter, au besoin, une structure scolaire qui s'implantera au Sud de la future voie de desserte.

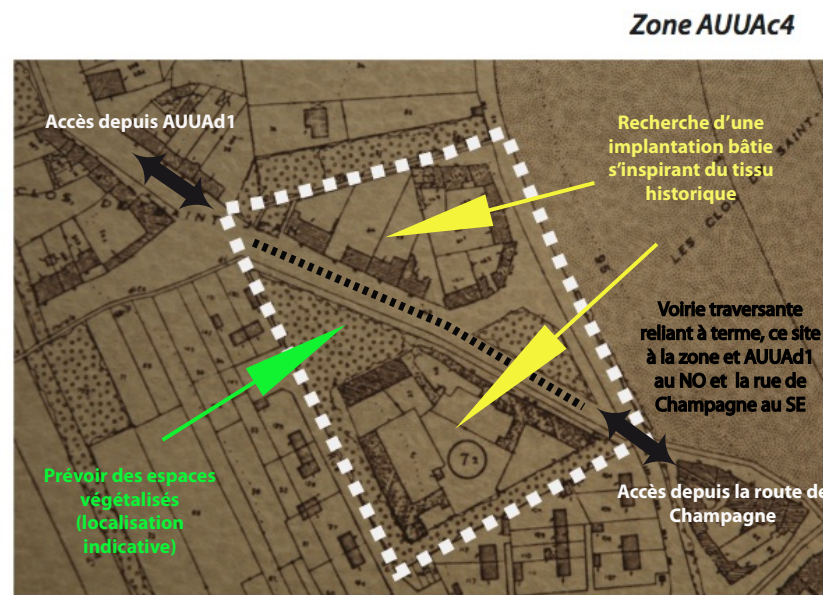


**Zone AUUAd1**

**Schéma de composition – à titre illustratif**



terrain concerné par l'OAP



**Zone AUUAc4**

## **OAP 4 : ZONE SUD À VOCATION D'HABITAT : AUUAc3 (3,1ha)**

*NB : L'orientation d'Aménagement et de Programmation s'appliquant à ce site est directement sous-entendu par une étude préalable menée il y a plusieurs années, à l'échelle de la commune et qui visait à « planifier » les perspectives d'évolution à long terme. Cette étude a servi de guide de références tout au long des différentes évolutions du document d'urbanisme qui s'inscrit dans la continuité de ce « document mère » (voir schéma d'ensemble joint au PADD).*

### **Principe de desserte par la voirie :**

La desserte principale se fera via l'aménagement et l'extension de la route de Champagne délimitant le Nord de la zone d'extension.

L'actuel chemin rural fera également l'objet d'un aménagement et d'un traitement paysager ; il devra assurer la desserte à la zone d'équipement située au Sud.

### **Aménagement paysager :**

La frange Sud du site fera l'objet d'un aménagement paysager et plantations de façon à assurer la transition avec l'espace agricole.

### **Programme à l'échelle de la zone :**

Le programme d'habitat devra présenter, à terme, une densité minimale de 35 logements à l'hectare net ainsi qu'une mixité des logements (individuel, jumelé, en bande,...).

L'implantation des constructions devra être conçue dans un esprit de compatibilité avec les schémas joints page suivante, à titre illustratif.

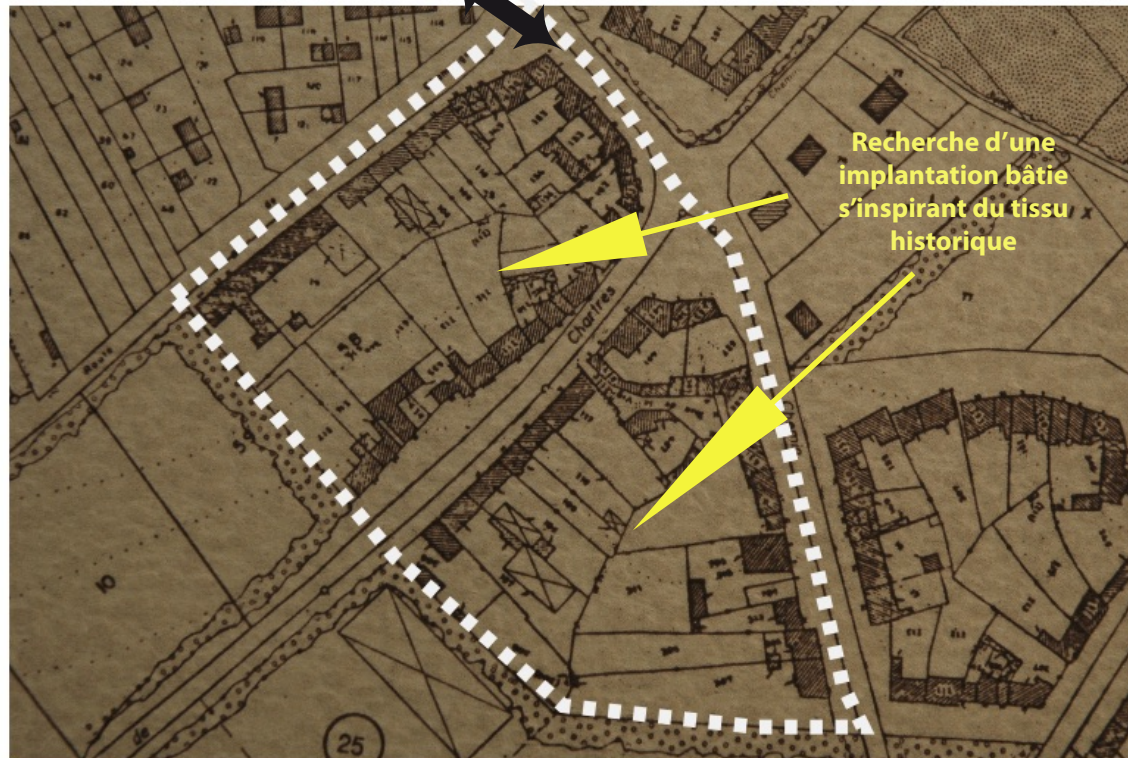
**Schéma de composition – à titre illustratif**



*terrain concerné par l'OAP*

**Accès depuis la route  
de Champagne**

*Zone AUUAc3*



## OAP 5 : ZONE DE LA PREVAUTE A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES : AUUIa (4,1ha)

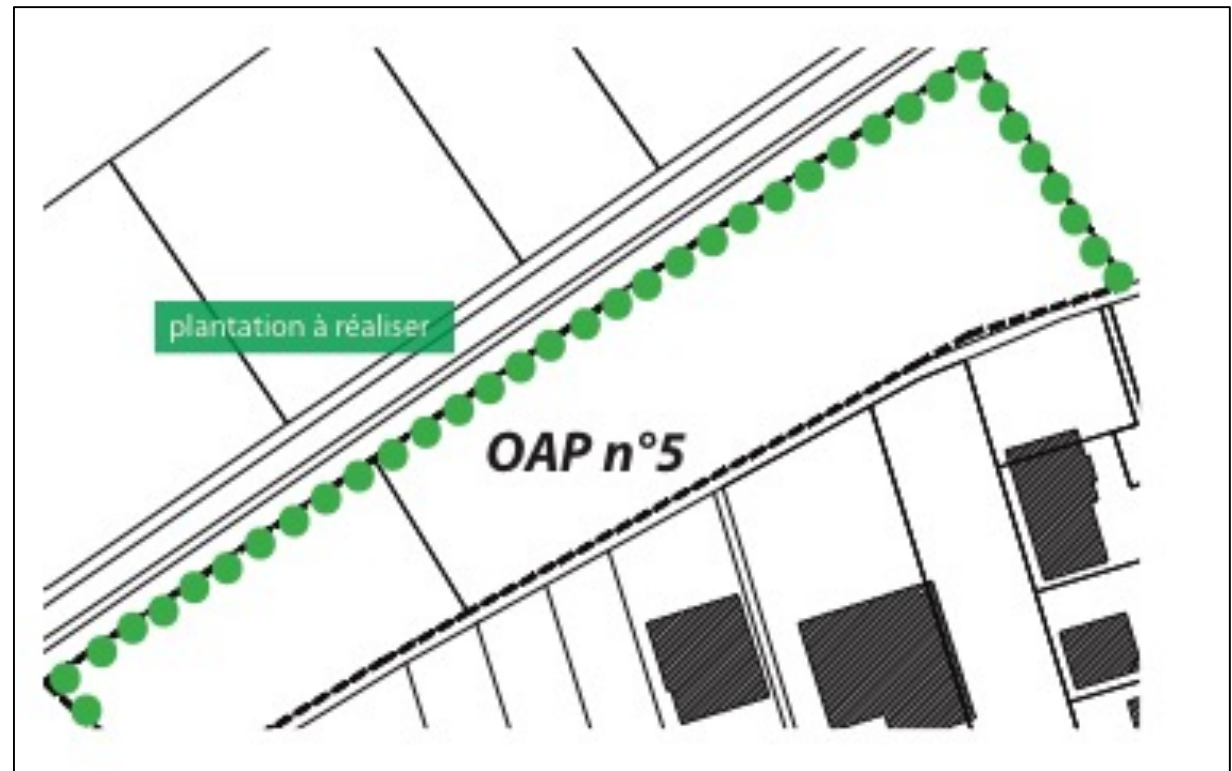
### **Principe de desserte par la voirie :**

L'accès et la desserte de la zone se fera obligatoirement via l'aménagement du chemin existant, longeant le Sud de la zone.

Son emprise devra permettre le passage des engins agricoles.

### **Aménagement paysager :**

Des plantations accompagneront les franges Est, Nord et Ouest du site.



## OAP 6 : ZONE D'EXTENSION NORD A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES : AUUI (10,2ha)

### **Principe de desserte par la voirie :**

L'accès et la desserte de la zone se fera en concertation avec le gestionnaire de la RD933.

### **Aménagement paysager :**

Des plantations accompagneront les franges Nord et Est du site.

